



**PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
DELEGATURA WE WROCŁAWIU**

50-413 Wrocław, ul. Walońska 3-5
tel.(071)34 05 920, fax (071)34 05 922
e-mail: wroclaw@uokik.gov.pl

RWR 61-26/13/WS

Wrocław, marca 2014 r.

DECYZJA RWR 3 /2014

I. Na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* (Dz. U. nr 50, poz. 331 ze zm.) oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (Dz. U. Nr. 107 poz. 887), po przeprowadzeniu postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, wszczętego z urzędu przeciwko TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu ,

- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

po uprawdopodobnieniu stosowania przez tego przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, o której mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) wyżej wymienionej ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*, polegającej na zamieszczeniu w stosowanych przez tego przedsiębiorcę wzorcach umów następujących postanowień:

1. we wzorcu umowy p.n.: **„Umowa deweloperska”**:

a) § 10 ust. 2 : *„Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto, w przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 30-dniowego terminu (...).”*,

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : *„Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, w przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 30-dniowego terminu (...).”*,

b) §11 ust. 1 : *„W przypadku nieterminowego przekazania Lokalu z winy sprzedającego, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu kary umowne za każdy dzień zwłoki, w wysokości*

odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.”;

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : „*W przypadku nieterminowego przekazania Lokalu z winy sprzedającego, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu kary umowne za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy.*”;

c) §11 ust. 2 : „*W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.*”;

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : „*W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki.*”;

d) § 12 ust. 2 : „*Kupujący oświadcza, że wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Archicom (...) w sposób nie zakłócający korzystania z nieruchomości.*”;

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : „*Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości prawem Użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy przez Sprzedającego (...) w sposób niezakłócający korzystania z nieruchomości. Za umieszczenie reklamy Sprzedający uiszcza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkiem będzie Kupujący kwotę 5.000 PLN płatną z góry za okres 5 lat umieszczenia reklamy, chyba że Wspólnota Mieszkaniowa odmówi zgody na umieszczenie reklamy lub zaproponuje odmienne warunki umieszczenia reklamy*”;

e) § 12 ust. 3 : „*Kupujący wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (...) Przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego w razie śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania w imieniu Kupującego.*”;

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : *Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (...). Przy zawarciu Umowy Przynależonej Kupujący udzieli Sprzedającemu pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania”;*

f) §.13 ust. 2 : *„Kupujący potwierdza, że treść Umowy została z nim indywidualnie uzgodniona, to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niego zrozumiałe i jednoznaczne.”*

które to postanowienie jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż przedmiotowe postanowienie zostanie usunięte,

g) § 17 : *„(...) koszty Umowy Przynależonej ponosi w całości Kupujący.”,*

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : *„ (...) koszty Umowy Przynależonej ponosi Kupujący, z wyłączeniem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Sprzedającego, które ponosi Sprzedający”,*

2. we wzorcu umowy p.n. „Umowa rezerwacyjna” :

- § 3 ust. 3 : *„W razie nie zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu w terminie określonym w § 2, z przyczyn leżących po stronie Klienta, wpłacona przez Klienta opłata rezerwacyjna podlegać będzie przepadkowi na rzecz dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży Lokalu Okresu rezerwacji.”,*

które jest postanowieniem umownym wpisanym na podstawie art. 479⁴⁵ Kodeksu postępowania cywilnego do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone,

i przyjęciu zobowiązania przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa do zaniechania tych działań, w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego postanowienia, wprowadza się postanowienie : *„W razie nie zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu w terminie określonym w § 2, z przyczyn leżących po stronie Klienta, wpłacona przez Klienta opłata rezerwacyjna podlegać będzie zwrotowi na rzecz Klienta w terminie 7 dni od dnia upływu terminu określonego w § 2.”*

- **nakłada się obowiązek wykonania tych zobowiązań** poprzez zawieranie umów na podstawie wzorców umów, w których usunięto lub zmodyfikowano w sposób opisany wyżej zakwestionowane postanowienia oraz aneksowanie umów istniejących już w obrocie prawnym - w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

II. Na podstawie art. 28 ust. 3 ww. ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. *o ochronie konkurencji i konsumentów* oraz stosownie do art. 33 ust. 6 tej ustawy i § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 1 lipca 2009 r. w sprawie właściwości miejscowej i rzeczowej delegatur Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
- działając w imieniu Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,

nakłada się na TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, **obowiązek złożenia sprawozdania** o stopniu realizacji przyjętych zobowiązań w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

1. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatura we Wrocławiu, zgodnie z przewidzianymi w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów kompetencjami, przeprowadził, w ramach postępowania wyjaśniającego (RWR 403-17/13/ZR), kontrolę działalności przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy i sprzedaży mieszkań na rzecz indywidualnych konsumentów. W ramach tego postępowania zbadano m.in. stosowane w obrocie konsumenckim przez TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu wzorce umów pod kątem ich zgodności z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) oraz przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów w zakresie przestrzegania zakazu stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których stanowi art. 24 tej ustawy.

1.1. W trakcie analizy wzorców umów p.n. „Umowa deweloperska” oraz „Umowa rezerwacyjna stosowanych przez Spółkę stwierdzono, że zawierają one postanowienia umowne, które mogą być tożsame z klauzulami wpisanymi do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod nr 1392, 1396, 1893, 2409, 3365, 3533 i 4555.

1.2. W związku z powyższym - postanowieniem RWR nr 228/2013 z dnia 12 listopada 2013 r., Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej również „Prezesem Urzędu”, wszczął z urzędu postępowanie w sprawie podejrzenia stosowania przez Spółkę praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, o których mowa w art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy *o ochronie (...)*, polegających na umieszczeniu w stosowanych wzorcach umów postanowień, które są wpisane na podstawie art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego* do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej również „Rejestrem”. Ponadto – zgodnie z punktem II. ww. postanowienia Prezes Urzędu zaliczył w poczet dowodów część materiałów uzyskanych w trakcie wymienionego postępowania wyjaśniającego (nr sygn. RWR 403-17/13/ZR).

Dowód – postanowienie k. 1-4 i 42;

1.3. W trakcie postępowania Spółka w piśmie z dnia 27 listopada 2013 r., tj. w pierwszym złożonym przez siebie piśmie w toku postępowania, odniosła się do postawionych jej zarzutów i zobowiązała się do zmiany zakwestionowanych postanowień na postanowienia nie naruszające przepisów ustawy o ochronie (...). W kolejnych pismach z 10 grudnia 2013 r. i 24 lutego 2014 r. Spółka, z własnej inicjatywy, doprecyzowała zakres zobowiązania, w tym zobowiązała się m.in. do aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu wydania decyzji w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Dowód – pismo Spółki k. 42 – 43, 170-171, 177-178;

2. Prezes Urzędu ustalił następujący stan faktyczny:

2.1. TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa jest przedsiębiorcą wpisanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000286853. Jej zasadniczym przedmiotem działania jest działalność deweloperska. Spółka realizuje, bądź jest w trakcie procesu projektowania, inwestycje osiedli domów wielorodzinnych w zabudowie szeregowej, jednorodzinnej, a także obiektów handlowo – usługowych. W chwili obecnej Spółka realizuje we Wrocławiu inwestycje m.in. pn. Osiedle „Słoneczne Stabłowice” (przy ul. Stabłowickiej), Działalność deweloperską Spółka prowadzi na terenie województwa dolnośląskiego (we Wrocławiu oraz jego okolicach), zaś jej siedzibą jest Wrocław.

Dowód: odpis z KRS: k. 11-14;

2.2. Począwszy od listopada 2012 r. Spółka dokonała zasadniczej zmiany stosowanych przez siebie wzorców umów, wprowadzając dla wszystkich inwestycji wspólne wzorce umów pn. „Umowa deweloperska” oraz „Umowa rezerwacyjna” (wiązało się to z wejściem w życie ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – Dz. U. nr 232, poz. 1377).

Dowód – pismo Spółki k. 7 – 8;

2.3. Wzorce umów zawierały m.in. następujące zapisy :

1) we wzorcu umowy p.n.: **„Umowa deweloperska”:**

- a) § 10 ust. 2 : *„Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto, w przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 30-dniowego terminu (...).”*,
- b) §11 ust. 1 : *„W przypadku nieterminowego przekazania Lokalu z winy sprzedającego, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu kary umowne za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.”*,
- c) §.11 ust. 2 : *„W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.”*;

- d) § 12 ust. 2 : „Kupujący oświadcza, że wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Archicom (...) w sposób nie zakłócający korzystania z nieruchomości.”;
- e) § 12 ust. 3 : „Kupujący wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (...) Przy zawarciu Umowy Przynależonej Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego w razie śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania w imieniu Kupującego.”;
- f) §.13 ust. 2 : „Kupujący potwierdza, że treść Umowy została z nim indywidualnie uzgodniona, to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niego zrozumiałe i jednoznaczne.”
- g) § 17 : „(...) koszty Umowy Przynależonej ponosi w całości Kupujący.”

2) we wzorcu umowy p.n. „Umowa rezerwacyjna” :

- § 3 ust. 3 : „W razie nie zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu w terminie określonym w § 2, z przyczyn leżących po stronie Klienta, wpłacona przez Klienta opłata rezerwacyjna podlegać będzie przypadkowi na rzecz dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży Lokalu Okresu rezerwacji.”

Dowód - wzorce umowy k.19 -39;

2.4. W rejestrze postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. — Kodeks postępowania cywilnego. (...), zwanym dalej również „Rejestrem”, znajdują się m.in. następujące informacje :

1) Sąd Okręgowy w Warszawie – XVII Wydział Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, zwany dalej „SOKiK”, wyrokiem z dnia 5 grudnia 2006 r. sygn. akt XVII AmC 126/05 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

- „W przypadku powstałego z wyłącznej winy EDBUD-u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%.”

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 22 kwietnia 2008 r. do Rejestru pod numerem 1392.

2) SOKiK wyrokiem z 28 grudnia 2007 r. sygn. akt XVII AmC 98/07 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

- „Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 7 maja 2008 r. do Rejestru pod numerem 1396.

3) SOKiK wyrokiem 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:

- „Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego

korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy"

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 6 sierpnia 2012 r. do Rejestru pod numerem 3533 (rozstrzygnięcie w tym zakresie zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 19 grudnia 2011 r. sygn. akt. VI ACa 630/11).

4) SOKiK wyrokiem z 30 września 2011 r. sygn. akt XVII AmC 3876/10 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:
- *"§ 7 ust. 1 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że: 1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki".*

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 25 kwietnia 2013r. do Rejestru pod numerem 4555 (rozstrzygnięcie w tym zakresie zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 8 listopada 2012 r. - sygn. akt VI ACa 480/12).

5) SOKiK wyrokiem z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt XVII AmC 874/09 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:
- *„Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2".*

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 5 lipca 2011 r. do Rejestru pod numerem 2409 (rozstrzygnięcie w tym zakresie zostało utrzymane w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie VI Wydział Cywilny z dnia 13 stycznia 2011 r. sygn. akt VI ACa 785/10).

6) SOKiK wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. sygn. akt XVII AmC 1333/10 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:
- *„Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)" (§ 10 wzorca)".*

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 6 lipca 2012 r. do Rejestru pod numerem 3365.

7) SOKiK wyrokiem z dnia 14 maja 2009 r. sygn. akt XVII AmC 235/08 uznał za niedozwolone i zakazał wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści:
- „*Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy i zachować otrzymaną opłatę rezerwacyjną w sytuacji, gdy Kupujący nie przystąpi do podpisania Umowy Developerskiej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 3*”.

Postanowienie to zostało wpisane w dniu 19 kwietnia 2010 r. do Rejestru pod numerem 1893.

Dowód - rejestr postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów: www.uokik.gov.pl/pl/ochrona_konsumentow/niedozwolone_klauzule/rejestr_klauzul_niedozwolonych/;

2.5. Od daty wprowadzenia w życie ww. wzorców umownych, Spółka zawarła z konsumentami 33 umowy w oparciu o wzorzec pn. „Umowa deweloperska” oraz 7 umów w oparciu o wzorzec „Umowa rezerwacyjna”(dane na dzień koniec listopada 2013 r.).

Dowód - pismo Spółki k. 42-43;

2.6. W trakcie postępowania Spółka – pismem z dnia 27 listopada 2013 r., 10 grudnia 2013 r. i 24 lutego 2014 r. - przedstawiła swoje stanowisko w sprawie postawionych jej zarzutów przez Prezesa Urzędu i zobowiązała się do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie tym naruszeniom. W szczególności Przedsiębiorca :

1) zaproponował zmianę treści wzorca umownego p.n. „Umowa deweloperska” w zakresie :

- § 10 ust. 2 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „*Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto, w przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 30-dniowego terminu (...)*.”, wprowadza się zapis : „*Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, w przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 30-dniowego terminu (...)*.”,

- § 11 ust. 1 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „*W przypadku nieterminowego przekazania Lokalu z wina sprzedającego, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu kary umowne za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.*”, wprowadza się zapis : „*W przypadku nieterminowego przekazania Lokalu z wina sprzedającego, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu kary umowne za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy.*”,

- § 11 ust. 2 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „*W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej z wina leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.*”, wprowadza się zapis : „*W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy*

Przyrzeczonej z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki.”

- § 12 ust. 2 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „Kupujący oświadcza, że wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Archicom (...) w sposób nie zakłócający korzystania z nieruchomości.”; wprowadza się zapis „Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości prawem Użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy przez Sprzedającego (...) w sposób niezakłócający korzystania z nieruchomości. Za umieszczenie reklamy Sprzedający uiszcza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkiem będzie Kupujący kwotę 5.000 PLN płatną z góry za okres 5 lat umieszczenia reklamy, chyba że Wspólnota Mieszkaniowa odmówi zgody na umieszczenie reklamy lub zaproponuje odmienne warunki umieszczenia reklamy”;

- § 12 ust. 3 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „Kupujący wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (...) Przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego w razie śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania w imieniu Kupującego.” wprowadza się zapis : „Kupujący wyraża zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (...). Przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej Kupujący udzieli Sprzedającemu pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania”;

- § 13 ust. 2 w ten sposób, iż zapis : „Kupujący potwierdza, że treść Umowy została z nim indywidualnie uzgodniona, to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niego zrozumiałe i jednoznaczne.” zostanie usunięty;

- § 17 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „(...) koszty Umowy Przyrzeczonej ponosi w całości Kupujący.”, wprowadza się zapis : „ (...) koszty Umowy Przyrzeczonej ponosi Kupujący, z wyłączeniem kosztów wypisu aktu notarialnego dla Sprzedającego, które ponosi Sprzedający”;

2) zaproponował zmianę treści wzorca umownego p.n. **”Umowa rezerwacyjna”** w zakresie:

- § 3 ust. 3 w ten sposób, iż w miejsce dotychczasowego zapisu : „W razie nie zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu w terminie określonym w § 2, z przyczyn leżących po stronie Klienta, wpłacona przez Klienta opłata rezerwacyjna polegać będzie przypadkowi na rzecz dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży Lokalu Okresu rezerwacji.”, wprowadza się zapis „W razie nie zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu w terminie określonym w § 2, z przyczyn leżących po stronie Klienta, wpłacona przez Klienta opłata rezerwacyjna podlegać będzie zwrotowi na rzecz Klienta w terminie 7 dni od dnia upływu terminu określonego w § 2.”;

Powyższe zmiany Przedsiębiorca zobowiązał się wykonać w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji Prezesa UOKiK. Ponadto Spółka zadeklarowała, iż w terminie określonym wyżej gotowa jest do rozpoczęcia procedury proponowania konsumentom (Kupującym), z którymi podpisano umowy deweloperskie i umowy rezerwacyjne o treści zakwestionowanej przez Urząd, zawarcie aneksów w celu dostosowania treści tych umów do treści zmian wynikających z powyższej decyzji Prezesa UOKiK.

Dowód – pisma Spółki k. 42-43, 170 – 171, 177 - 178;

2.7. Pismem z dnia 5 marca 2014 r. Spółka została powiadomiona o zakończeniu zbierania materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i możliwości skorzystania z prawa wglądu w akta sprawy.

Dowód – zawiadomienie k. 182;

3. Mając na uwadze zebrany materiał dowodowy, Prezes Urzędu zważył, co następuje:

3.1. Interes publicznoprawny

Podstawą do rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów jest uprzednie zbadanie przez Prezesa Urzędu, czy w danej sprawie zagrożony został interes publicznoprawny. Stwierdzenie, że to nastąpiło pozwala na realizację celu tej ustawy, wskazanego w art. 1 ust. 1, którym jest określenie warunków rozwoju i ochrony konkurencji oraz zasady podejmowanej w interesie publicznoprawnym ochrony interesów przedsiębiorców i konsumentów. Zdaniem Prezesa Urzędu rozpatrywana sprawa ma charakter publicznoprawny, albowiem wiąże się z ochroną interesu wszystkich konsumentów, którzy są lub będą klientami Spółki. Wzorce umowy, będące przedmiotem analizy w niniejszej sprawie, stosowane są w obrocie konsumenckim. Interes publicznoprawny przejawia się także w postaci zbiorowego interesu konsumentów. Innymi słowy - naruszenie zbiorowego interesu konsumentów jest jednocześnie naruszeniem interesu publicznoprawnego. Zatem uzasadnione było w niniejszej sprawie podjęcie przez Prezesa Urzędu działań przewidzianych w ustawie o ochronie konkurencji i konsumentów.

3.2. Status przedsiębiorcy

Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...), pod pojęciem przedsiębiorcy należy rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej. Natomiast art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 672, ze zm.), definiuje działalność gospodarczą jako zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatacja zasobów naturalnych, a także działalność zawodową wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły. Przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 1 tej ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna nie będąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Ponadto, zgodnie z art. 14 ust. 1 tej ustawy przedsiębiorca może podjąć działalność gospodarczą w dniu złożenia wniosku o wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej albo po uzyskaniu wpisu do rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym.

TN Stabłowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu jest spółką prawa handlowego i prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem KRS 0000286853. A zatem - w świetle powyższego – Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy o ochronie (...). Oznacza to, iż przepisy tej ustawy odnoszą się do ww. Spółki wprost.

3.3. Uprawdopodobnienie zarzutu naruszenia art. 24 ust.2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) – pkt I sentencji decyzji.

Przesłanki zastosowania art. 24 ust.2 pkt1) ustawy o ochronie (...) oraz art. 28 – wprowadzenie.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) stanowi, iż jeżeli w toku postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów zostanie uprawdopodobnione - na podstawie okoliczności sprawy, informacji zawartych w zawiadomieniu, o którym mowa w art. 100 ust. 1, lub innych informacji będących podstawą wszczęcia postępowania - że przedsiębiorca stosuje praktykę, o której mowa w art. 24, a przedsiębiorca, któremu jest zarzucane naruszenie tego przepisu, zobowiąże się do podjęcia lub zaniechania określonych działań zmierzających do zapobieżenia tym naruszeniom, Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania tych zobowiązań.

Art. 28 ust. 2 ww. ustawy o ochronie (...) stanowi, iż w decyzji, o której mowa w ust. 1 Prezes Urzędu może określić termin wykonania tych zobowiązań, natomiast ust. 3 ww. przepisu stanowi, iż w decyzji, o której mowa w ust. 1 Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek składania w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

W toku postępowania Spółka zobowiązała się do likwidacji naruszenia ustawy o ochronie (...), przedstawiając szereg szczegółowych propozycji w tym zakresie.

Zdaniem Prezesa Urzędu przyjęte przez Spółkę zobowiązanie zmierza do usunięcia zarzucanego jej naruszenia art. 24 ust.2 pkt1) ustawy o ochronie (...).

W myśl art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie (...) warunkiem nałożenia przez Prezesa Urzędu na przedsiębiorcę zobowiązania zmierzającego do zapobieżenia naruszeniom, o którym mowa w art. 24 ustawy antymonopolowej jest uprawdopodobnienie naruszenia ww. przepisów na podstawie m.in. okoliczności sprawy lub informacji będących podstawą do wszczęcia postępowania z urzędu. W związku z tym, dla zastosowania art. 28 ustawy o ochronie (...) zachodzi w przedmiotowej sprawie konieczność uprawdopodobnienia naruszenia przez Spółkę przepisów ww. ustawy poprzez rozważenie wszystkich przesłanek określonych w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów w odniesieniu do postawionych jej zarzutów.

Zgodnie z art. 24 ust.1 ustawy o ochronie (...), „Zakazane jest stosowanie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów”, natomiast art. 24 ust. 2 określa, iż „Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy, w szczególności: 1) stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego.

Do uprawdopodobnienia zatem praktyki z art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...) konieczne jest uprawdopodobnienie, że spełnione zostały łącznie następujące przesłanki:

- 1) oceniane zachowanie musi być podejmowane przez podmiot będący przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy o ochronie (...),
- 2) bezprawność działań przedsiębiorcy, polegająca na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, zwanego dalej „Rejestrem”,
- 3) naruszenie tymi działaniami zbiorowego interesu konsumentów.

Ad 1) Status przedsiębiorcy

Jak wskazano wyżej w punkcie 3.2 uzasadnienia niniejszej decyzji, Spółka jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 pkt. 1 ustawy *o ochronie (...)*. Zachowania niniejszego podmiotu podlegają zatem kontroli dokonywanej na gruncie ustawy *o ochronie konkurencji i konsumentów*.

Ad 2) Bezprawność działań przedsiębiorcy.

Zbiorowe interesy konsumentów podlegają ochronie przed działaniami przedsiębiorców, które są sprzeczne z prawem, tj. przepisami określonych aktów prawnych, a także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami. Jak wspomniano wyżej, zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy *o ochronie (...)*, za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów uważa się w szczególności stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ *Kodeksu postępowania cywilnego*.

W niniejszej sprawie przedmiotowe umowy pomiędzy Spółką a klientami są zawierane w oparciu o wzorzec umowny, a więc są identyczne zarówno co do formy, jak i treści (z drobnymi korektami). Tak więc klient ma jedynie możliwość wypowiedzenia się na temat przedłożonych przez Spółkę konkretnych postanowień określających jego zobowiązania, nie ma natomiast możliwości swobodnego kształtowania treści tych postanowień. Treść dokumentu pn. „Umowa deweloperska” jak i pn. „Umowa rezerwacyjna” daje zatem podstawy do ustalenia, że są to wzorce umowne. Dodatkowo należy stwierdzić, iż zostały one przygotowane w całości przez Spółkę, zawierają ustalone przez nią postanowienia umowne, nie pozostawiono w nich miejsca na dokonywanie dodatkowych postanowień. W konsekwencji nie budzi wątpliwości, iż Spółka zawiera z konsumentami umowy w oparciu o wzorce umów w rozumieniu art. 384 § 1 k.c.

Należy wskazać, iż wzorce umowne wykorzystywane przy zawieraniu umów z konsumentami mogą być poddane kontroli abstrakcyjnej. **Kontroli abstrakcyjnej wzorca jako takiego (art. 479³⁶ – 479⁴⁵ k.p.c.) dokonuje się niezależnie od tego, czy postanowienia wzorca były, czy też nie były zastosowane przy konkretnej umowie.** Kontrola taka obejmuje klauzule pojedyncze lub zbiorowe (cały wzorzec lub jego fragment). Oceny postanowień w wypadku kontroli abstrakcyjnej dokonuje Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wyłącznie do kompetencji tego Sądu należy uznanie postanowień wzorców umownych za niedozwolone. Art. 479⁴³ k.p.c. rozszerza prawomocność wyroku wydanego w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone na osoby trzecie. Skutek tzw. prawomocności rozszerzonej następuje od chwili wpisania wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c. Konsekwencją umieszczenia postanowienia umownego w w/w rejestrze jest to, że posłużenie się nim będzie miało skutek wprowadzenia do umowy **elementu bezwzględnie przez prawo zakazanego**. Wpis do rejestru niedozwolonych postanowień umownych oznacza, że od tego momentu stosowanie takiej klauzuli jest zakazane we wszystkich wzorcach umownych. Powyższe stanowisko Prezesa Urzędu zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 13 lipca 2006 r. (Sygn. akt III SZP 3/06) stwierdził, iż „(...) *stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów (...)*”. W uzasadnieniu do powyższej uchwały Sąd uznał m.in., że „(...) *praktyka naruszająca zbiorowe interesy konsumentów art. 23a u.ok.ik. [obecnie art. 24] obejmuje również przypadki wprowadzania jedynie zmian kosmetycznych polegających na przedstawieniu wyrazów lub*

zastąpieniu jednych wyrazów innymi, jeżeli tylko wykładnia postanowienia pozwoli stwierdzić, że jego treść mieści się w hipotezie zakazanej klauzuli. Stosowanie klauzuli o zbliżonej treści do klauzuli wpisanej do rejestru godzi przecież tak samo w interesy konsumentów, jak stosowanie klauzuli identycznej, co wpisana do rejestru (...). Przyjęta powyżej rozszerzająca wykładnia art. 23a ustawy o ochronie (...). znajduje również uzasadnienie w dyrektywach 93/13 oraz 98/27 a także orzecznictwie ETS dotyczącym zasady efektywności (...)”.

Nie jest zatem konieczna dokładna, literalna identyczność klauzuli wpisanej do rejestru i klauzuli z nią porównywanej, stąd niedozwolone będą także takie postanowienia umów, które mieszczą się w hipotezie klauzuli wpisanej do rejestru, której treść zostanie ustalona w oparciu o dokonaną jej wykładnię.

Przedmiotem niniejszego postępowania było zbadanie, czy zakwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienia wzorca p.n. pn. „Umowa deweloperska” oraz „Umowa rezerwacyjna” stosowane przez Spółkę w obrocie konsumenckim, są tożsame z treścią postanowień wpisanych do Rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ k.p.c. pod nr nr 1392, 1396, 1893, 2409, 3365, 3533 i 4555.

W ocenie Prezesa Urzędu zebrany w sprawie materiał dowodowy w wystarczającym stopniu uprawdopodobnia tożsamość klauzul opisanych w pkt. I pod poz. 1 i 2 osnowy niniejszej Decyzji z treścią ww. klauzul wpisanych do Rejestru, a tym samym bezprawność stosowanych przez niego klauzul.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit a), b) i c) sentencji decyzji (klauzula nr 1392 i 1396).

W Rejestrze, pod poz. 1392, zamieszczone zostało, na podstawie wyroku SOKiK z dnia 5 grudnia 2006 r. (sygn. akt XVII AmC 126/05), postanowienie o treści: *„W przypadku powstałego z wyłącznej winy EDBUD-u opóźnienia w przekazaniu lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych przekraczającego 60 dni, nabywcy przysługuje kara umowna w wysokości 0,02% ceny lokalu, określonej w par. 4 ust. 1, za każdy dzień zwłoki powyżej 60 dni, nie więcej jednak niż 2%.”* SOKiK uznał, iż przedmiotowe postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c., a ponadto przedmiotowy zapis wyczerpuje dyspozycję klauzuli abuzywnej określonej w art. 385³ pkt 2 k.c., gdyż wyłącza wobec konsumenta odpowiedzialność przedsiębiorcy za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Sąd podkreślił, iż wyrównanie szkody powstałej na skutek nienależytego wykonania umowy może zostać naprawione poprzez zapłatę kary umownej, a żądanie odszkodowania przewyższającego karę umowną jest możliwe tylko wówczas, gdy strony tak postanowiły (art. 484 k.c.). W analizowanym przypadku możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej została wyłączona, a zatem, w ocenie Sądu, konsument został pozbawiony prawa do rzeczywistego naprawienia wyrządzonej mu szkody. Konkludując Sąd uznał, iż z uwagi na nierównomierne rozłożenie praw i obowiązków stron stosunku zobowiązaniowego, zakwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszając jego interesy.

W wyroku z dnia 28 grudnia 2007 r. (sygn. akt XVII AmC 98/07) za niedozwolone zostało uznane także postanowienie o treści: *„Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% ceny sprzedaży brutto lokalu przedmiotu umowy.”* (poz. 1396 Rejestru).

Zacytowane powyżej postanowienie umowne oraz wskazane postanowienia wpisane do Rejestru dotyczą możliwości dochodzenia kary umownej w przypadku zwłoki w zakończeniu budowy i ograniczenia jej wysokości przez Spółkę. Wprawdzie developer wprowadza możliwość poniesienia odpowiedzialności kontraktowej ze nieterminową realizacją inwestycji czy też zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże dokonuje jednocześnie zawężenia ciężącej na nim odpowiedzialności poprzez ograniczenie wysokości kary umownej do 2,5% „Ceny Brutto”.

Zakwestionowane w niniejszej sprawie postanowienia wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska”:

- w §10 ust. 2, o treści: „*Kupujący ma prawo odstąpić od umowy z zachowaniem prawa do kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto, w przypadku zwłoki w przekazaniu Lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego 30-dniowego terminu (...).*”

- w §11 ust. 1 o treści: „*W przypadku nieterminowego przekazania Lokalu z winy sprzedającego, Kupujący może naliczyć Sprzedającemu kary umowne za każdy dzień zwłoki, w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.*”

- §.11 ust. 2 o treści: „*W przypadku zwłoki w zawarciu Umowy Przyrzeczonej z winy leżącej po jednej ze Stron, druga Strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych od Ceny Brutto Przedmiotu Umowy za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 2,5% Ceny Brutto.*”;

- w ten sam sposób kształtują stosunki między stronami umowy w zakresie odpowiedzialności dewelopera za wszelkie opóźnienia w przekazaniu lokalu konsumentowi (stronie umowy deweloperskiej) oraz zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, ograniczając zakres jego odpowiedzialności.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż zapisy wymienione w punkcie I poz. 1 lit a), b) i c) sentencji niniejszej Decyzji naruszają interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto są tożsame z postanowieniami wpisanym do Rejestru pod poz. 1392 i 1396.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit d) sentencji decyzji (klauzula nr 3533).

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r. sygn. akt XVII AmC 2051/09, podstawą wpisu klauzuli nr 3533 („*Część nieruchomości wspólnej Budynku (Budynku I oraz Budynku II) obejmująca część dachu oraz część elewacji będzie przeznaczona pod reklamę Spółki lub innych wskazanych przez Spółkę podmiotów prawa lub innych użytkowników Lokalu Biurowego. W związku z treścią zdania poprzedniego Strony w Umowie Sprzedaży dokonają podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż Spółce będzie przysługiwało nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej powyżej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników Lokalu Biurowego, a Nabywca nie będzie zgłaszał roszczeń w stosunku do tej części, w tym roszczeń określonych w art. 12 Ustawy*”) do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, było uznanie, iż narusza ona art. 385¹ § 1 k.p.c., bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. W ocenie SOKiK zakwestionowana klauzula wprowadzała dla przedsiębiorcy nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej z możliwością jej przekazania do korzystania przez innych użytkowników lokalu biurowego, przez co wykluczała zagwarantowane w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), prawo właściciela lokalu do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąd podkreślił, iż z powyższym wiąże się zawarte w art. 12 ust. 2 powołanej ustawy prawo pobierania pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej m.in. na pokrycie wydatków związanych z jej utrzymaniem, przypadających właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Na podstawie analizowanego przez Sąd postanowienia konsumenci mieliby jednak zrezygnować ze swoich ustawowych

uprawnień. Sąd zwrócił również uwagę na fakt, iż w myśl art. 12 ust. 3 ustawy uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Wbrew powyższemu zapisowi ustawy przedsiębiorca, mimo iż nie będzie już właścicielem budynku, gwarantuje sobie nieodpłatne prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 12 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym *„Kupujący oświadcza, że wyraża nieodwołalnie zgodę na obciążenie Nieruchomości prawem nieodpłatnego użytkowania polegającym na umieszczeniu reklamy Archicom (...) w sposób nie zakłócający korzystania z nieruchomości.”*, jest tożsamy z wpisanym pod poz. 3533 niedozwolonym postanowieniem umownym, bowiem kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Zgodnie z kwestionowaną klauzulą, właściciele lokali i współwłaściciele nieruchomości pozbawieni zostają prawa do pobierania pożytków z nieruchomości wspólnej. Naruszenie praw właścicieli jest tym bardziej rażące, iż zgoda jest „nieodwołalna”, a zatem również utrata korzyści byłaby „dożywotnia”. Zwrócić należy uwagę na fakt, iż zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Zatem zakwestionowana klauzula wywierała skutek analogiczny do skutku klauzuli wpisanej pod poz. 3533, gwarantując Przedsiębiorcy, mimo iż nie jest właścicielem budynku, prawo do wyłącznego korzystania z określonej części nieruchomości wspólnej oraz pozbawiając konsumentów (właścicieli lokali) przychodów, które mogą być przeznaczone na wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej lub mogą podlegać rozdysponowaniu pomiędzy właścicieli lokali.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż zapis wymieniony w punkcie I poz. 1 lit d) sentencji niniejszej Decyzji narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 3533.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit e) sentencji decyzji (klauzula nr 4555).

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 30 września 2011 r. sygn. akt XVII AmC 3876/10, podstawą wpisu klauzuli nr 4555 (*„§ 7 ust. 1 - Kupujący na wypadek zawarcia Umowy Sprzedaży przez Spółkę działającą w charakterze pełnomocnika Kupujących lub przez dalszego pełnomocnika na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w tym zakresie przez Spółkę (i pod warunkiem zawarcia Umowy Sprzedaży) oświadczają, że: 1.1. na wypadek zmiany łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych położonych w budynkach na Nieruchomości, na skutek prowadzonej przez Spółkę Inwestycji bądź na skutek rozbudowy tych budynków, ewentualnie ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej po uzyskaniu wypisów z kartoteki lokali uwzględniających powierzchnię wszystkich lokali wydzielanych z przedmiotowych budynków realizowanych przez Spółkę w kolejnych etapach Inwestycji, wyrażają zgodę na odpowiednią zmianę udziału w Nieruchomości Wspólnej, związanego z udziałem we własności Garażu i pozostałymi lokalami w tym zakresie udzielają Spółce pełnomocnictw, do dokonania zmiany udziału w Nieruchomości Wspólnej - na warunkach według uznania Spółki, z tym, że nowa wysokość tego udziału zostanie określona zgodnie z zasadami zawartymi w Ustawie o własności lokali, 1.2.: wobec powyższego - stosownie do treści art. 101 Kodeksu Cywilnego - z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego, który powstanie, to jest zawarciem Umowy Sprzedaży i pod warunkiem zaistnienia następujących przyczyn: zapłaty całej ceny, przejścia prawa do współposiadania i korzystania z Garażu oraz wydania Miejsc Postojowych do wyłącznego korzystania, zrzekają się prawa do odwołania tego*

pełnomocnictwa oraz postanawiają, iż nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci lub rozwiązania Spółki") do Rejestru było m.in. uznanie przez Sąd, iż narusza ona rażąco interesy konsumentów, poprzez naruszenie równowagi stron. Sąd podkreślił, iż brak możliwości wypowiedzenia pełnomocnictw, pozbawia konsumentów prawa decydowania o własnych sprawach, ma również wpływ na ich sytuację majątkową. Ponadto pozostaje to w kolizji z normą art. 101 §1 i § 2 kc, zgodnie z którą pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa oraz umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Sąd wskazał również, iż w razie gdyby zarysował się konflikt interesów pomiędzy deweloperem a nabywcą lokalu mieszkalnego, ten ostatni pozbawiony zostaje możliwości ochrony swoich interesów poprzez np. wypowiedzenie pełnomocnictwa Spółce. Sąd podniósł również, iż treść stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa nie uzasadnia odebrania konsumentom uprawnienia do wypowiedzenia pełnomocnictw, jak również ich niewygaśnięcia w razie śmierci konsumentów.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 12 ust. 3 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym „Kupujący wyraża nieodwołalnie zgodę na dokonanie przez Sprzedającego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej (...) Przy zawarciu Umowy Przyrzeczonej Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego w razie śmierci pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania w imieniu Kupującego.”, w sposób tożsamy z wpisanym pod poz. 4555 niedozwolonym postanowieniem umownym, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Zgodnie z kwestionowaną klauzulą, konsumenci (kupujący) pozbawieni zostali prawa swobodnego decydowania w zakresie możliwości odwołania pełnomocnictwa udzielonego Spółce do dokonania w ich imieniu podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej. Dodać należy, iż podział do korzystania (tj. ustanowienie wyłącznego prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej) prowadzi do podziału rzeczy wspólnej do używania zwanego w doktrynie podziałem *quoad usum*. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt: III CSK 325/09, wskazał na dopuszczalność ustanowienia prawa do wyłącznego korzystania w umowach deweloperskich, jednak podkreślił, że konieczne jest przy tym uwzględnienie, że „wszyscy właściciele mają prawo do nieruchomości wspólnej wyrażające się określonymi udziałami w jej współwłasności i wszyscy mogą z nieruchomości wspólnej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem społeczno – gospodarczym”. W przypadku kwestionowanej klauzuli, opisanej w § 12 ust. 3 wzorca umowy, konsument pozbawiony zostaje jakiegokolwiek wpływu na treść dokonanego przez Spółkę podziału do korzystania, nie mogąc np. odwołać pełnomocnictwa w przypadku uznania, iż Przedsiębiorca niewłaściwie reprezentuje jego interesy. Powyższa okoliczność może mieć również dla konsumentów negatywne skutki o charakterze majątkowym. Ten zakres związania rozciąga się również na spadkobierców konsumenta, skoro pełnomocnictwo udzielone Spółce nie wygasa nawet w jego śmierci. Wypada również wskazać, iż – jak to uznał już SOKiK analizując zapisy umowy deweloperskiej – treść stosunku prawnego powstałego na gruncie zawarcia umów deweloperskich nie uzasadnia wymuszenia przez dewelopera oświadczeń, odbierających konsumentom uprawnienia, o których mowa w art. 101 kc.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I poz. 1 lit e) sentencji niniejszej Decyzji postanowienie narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 4555.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit f) sentencji decyzji (klauzula nr 2409).

Jak wynika z wyroku SOKiK z dnia 3 marca 2010 r. sygn. akt XVII AmC 874/09, podstawą wpisu klauzuli nr 2409 („Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią i indywidualnym uzgodnieniu jej postanowień z Kupującym w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Integralną część Umowy stanowi załącznik nr 1 i 2”) do Rejestru było m.in. uznanie przez Sąd, iż wprowadza ona konsumenta w błąd. Uzasadniając swoje stanowisko Sąd podniósł, iż powoduje ona po stronie konsumenta bezzasadne przeświadczenie, iż na skutek przeczytania i podpisania umowy traci on prawo do dochodzenia swoich praw wynikających ze stosowania przez pozwaną prawem zakazanych postanowień umownych. Przeciętny konsument nie ma bowiem świadomości, iż - aby umowa była indywidualnie wynegocjowana - koniecznym jest by miał on realny wpływ na treść każdego postanowienia, jak również, że przysługuje mu uprawnienie do wytoczenia powództwa o uznanie wzorca umownego za niedozwolony. Z uwagi na powyższe Sąd ten przyjął, iż skoro pozwana spółka usiłuje umownie ograniczyć owe uprawnienia konsumenta poprzez celowe wprowadzenia go w błąd co do ich istnienia, to uznać należy, że zakwestionowane postanowienie jest postanowieniem niedozwolonym. W konsekwencji powyższy zapis narusza art. 385¹ § 1 kc’.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 13 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym „Kupujący potwierdza, że treść Umowy została z nim indywidualnie uzgodniona, to jest została przez niego przyjęta bez uwag lub zmieniona w trybie negocjacji Stron, a jej postanowienia są dla niego zrozumiałe i jednoznaczne.”, w sposób tożsamy z wpisanym pod poz. 2409 niedozwolonym postanowieniem umownym, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Również w tym przypadku bowiem przedmiotowy zapis wprowadza konsumentów w błąd co do zakresu ich uprawnień w przedmiocie możliwości negocjowania poszczególnych zapisów umowy. Kwestionowane postanowienie rodzi przekonanie po stronie konsumentów, iż podpisując je, tracą prawo negocjowania umowy i ew. późniejszego dochodzenia roszczeń z tytułu zamieszczenia w niej klauzul niedozwolonych. Związek między naruszeniem dobrych obyczajów a niedoinformowaniem (wprowadzaniem w błąd) konsumentów jest szeroko omawiany w doktrynie i orzecznictwie. W zakresie określenia istoty poszanowania dobrych obyczajów orzecznictwo odwołuje się m.in. do istoty dobrego obyczaju jako szeroko rozumianego szacunku dla drugiego człowieka. Przy takim założeniu sprzeczne z dobrym obyczajem jest m.in. niedoinformowanie konsumenta (vide : wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2005 r. sygn. akt VI ACa 774/2004). Obowiązek informowania partnera o istotnych (z jego punktu widzenia) okolicznościach dotyczących m.in. przedmiotu świadczenia, a także powinność czynienia tego w sposób prawdziwy, rzeczowy i kompletny – jest cechą generalną prawa umów i wypływa z obowiązku lojalnego kontraktowania (Ewa Łętowska. Prawo umów konsumenckich. Wydanie 2. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2002, strona 215-216). W analizowanym przypadku kwestionowane postanowienie niewątpliwie analogicznie do postanowienia wpisanego do Rejestru narusza dobre obyczaje oraz rażąco narusza interesy konsumentów.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż zapis wymieniony w punkcie I poz. 1 lit f) sentencji niniejszej Decyzji narusza interesy konsumentów, umożliwiając Spółce działanie w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, a ponadto jest tożsamy z postanowieniem wpisanym do Rejestru pod poz. 2409.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I poz. 1 lit g) sentencji decyzji (klauzula nr 3365).

SOKiK w wyroku z dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 1333/10, dotyczącym pozwu przeciwko JHP Holding spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przemysłu uznał za niedozwolone postanowienie, które następnie zostało wpisane do Rejestru pod poz. 3365, o treści : „*Wszystkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy, wpisem ewentualnych roszczeń oraz przeniesieniem własności przedmiotu umowy (zawarcie aktu notarialnego) poniesie Kupujący (opłata notarialna, opłata skarbową i sądowa, podatki itp.)*” (§ 10 wzorca)”.

Jak wynika z uzasadnienia ww. wyroku, „*powód wskazał, że przy zawieraniu umowy notarialnej konieczne jest pokrycie opłat notarialnych. Kwestionowany zapis jest tak skonstruowany, że deweloper po zawarciu umowy notarialnej otrzymuje jej wypis, lecz nie ponosi kosztów z tym związanych. W rezultacie zapisu koszt wypisu jest przerzucany na konsumenta. Obowiązek uiszczenia kosztów wypisu aktu notarialnego wyłącznie przez konsumenta jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i jako taki wyczerpuje znamiona art. 385¹ § 1 kc*”. Zgodnie z dalszą częścią uzasadnienia wyroku, „*Sąd podzielił stanowisko powoda, wskazującego, że zakwestionowane zapisy spełniają przesłanki niedozwolonej klauzuli, w pełni przyjmując wywody zaprezentowane w uzasadnieniu pozwu*”. Dalej w ocenie Sądu : „*Zapis ten jest sprzeczny z dobrymi obyczajami i narusza interesy konsumentów, albowiem w sposób niejasny kształtuje koszty, które ma ponieść konsument w związku z zawarciem umowy. Katalog opisany w postanowieniu jest otwarty (zastosowanie zwrotu „itp.”), co może narazić klienta pozwanego na koszty, którymi nie powinien być obciążony, jak chociażby kosztami wypisu aktu notarialnego dla dewelopera). Dobry obyczaj wymaga, aby każda ze stron ponosiła tylko i wyłącznie koszty umowy zwyczajowo przyjęte lub wynikające z treści obowiązujących przepisów i nie można kosztów jednej strony przerzucać na stronę drugą, albowiem godzi to w jej interesy*”.

Powyższa klauzula, wpisana do Rejestru pod poz. 3365 naruszała zatem art. 385¹ § 1 kpc, zgodnie z którym „*Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nie uzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.*” Zakwestionowany przez Sąd zapis nakładał wyłącznie na jedną stronę umowy, tj. na konsumenta, obowiązek poniesienia całości kosztów związanych z zawarciem umowy, wbrew ustalonym zwyczajom, dodatkowo określając je w sposób niejasny, naruszając tym samym dobre obyczaje. Sąd jako przykład możliwego, nieuzasadnionego kosztu dla konsumenta, podał koszt odpisu aktu notarialnego.

Rozstrzygnięcie Sądu pozostaje w zgodzie z utrwalonym już zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie sposobem rozumienia pojęcia „dobrych obyczajów”. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że istotą dobrego obyczaju jest szeroko rozumiany szacunek dla drugiego człowieka, a zatem sprzeczne z dobrym obyczajem jest takie działanie, które zmierza m.in. do ukształtowania stosunku prawnego na zasadzie nierówności stron (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 marca 2005 r. VI ACa 774/2004). Rozwinięcia powyższej tezy dokonał Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 13 marca 2007 r. sygn. akt VI ACa 1097/06 stwierdzając, iż umowa jest sprzeczna z dobrymi obyczajami, jeśli wykracza przeciw uznanym w społeczeństwie zasadom moralnym lub przyjętej w obrocie uczciwości. Sprzeczna z dobrymi obyczajami będzie więc próba ochrony interesów układającego wzorzec na koszt konsumenta. Zatem przedsiębiorca będzie działał nieuczciwie, tj. wbrew dobrym obyczajom, gdy sporządzone przez niego klauzule umowne będą godzić w równowagę stosunku prawnego.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 17 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” zapis, zgodnie z którym „(...) koszty Umowy Przyrzeczonej ponosi w całości kupujący” w

sposób tożsamy z wpisaniem pod poz. 3365 niedozwolonym postanowieniem umownym, na zasadzie nierówności, kształtuje wzajemne prawa i obowiązki, przerzucając na konsumenta całość kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, w tym np. koszty wypisów aktu notarialnego dla Spółki. Do podstawowych kosztów zawarcia umowy, o których mowa, należy przede wszystkim opłata za sporządzenie aktu notarialnego (§ 5 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158, z późn. zm.) w wysokości określonej na podstawie § 3 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz. U. 2013.237). Do kosztów tych zaliczyć należy również koszty wypisów, odpisów i wyciągów. Zgodnie z § 12 ww. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, za sporządzenie wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych lub innego dokumentu maksymalna stawka wynosi 6 zł za każdą rozpoczętą stronę. Należy zatem zauważyć, iż sposób redakcji § 17 wzorca umowy pn. „Umowa deweloperska” wskazuje, na jej tożsamość z niedozwolonym postanowieniem umowy, wpisaniem do Rejestru pod poz. 3365. Powyższe wynika z faktu, iż :

Po pierwsze – nie zdefiniowano pojęcia „koszty Umowy Przyrzeczonej”, a zatem katalog kosztów, które ma ponieść kupujący (konsument) przy zawarciu umowy, jest niejasny. Ma on charakter otwarty, co może rodzić po stronie konsumentów obawę obciążenia ich przez Spółkę dowolnymi kosztami z uzasadnieniem, iż dotyczą „kosztów przyrzeczonej umowy”.

Po drugie – niejasność pojęcia „koszty Umowy Przyrzeczonej” może konsumenta narazić, podobnie, jak to wskazał SOKiK w wyroku dnia 20 października 2011 r. (sygn. akt XVII Amc 1333/10), na poniesienie przez konsumenta kosztów, którymi nie powinien być obciążany. Jak wynika z faktu notoryjnie Prezesowi Urzędu znanego, do kosztów, którymi zwyczajowo obciążany jest deweloper, należą np. koszty wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych, jeżeli sporządzane są na wniosek dewelopera. Przy sformułowaniu § 17 wzorca umowy pn „Umowa deweloperska” w części kwestionowanej przez Prezesa Urzędu, koszty w powyższym zakresie mogą być przerzucane na konsumenta.

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I poz. 1 lit g) sentencji niniejszej Decyzji postanowienie, mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów stwierdzić należy tożsamość porównywanych zapisów z niedozwoloną klauzulą umowną wpisaną do Rejestru pod poz. 3365.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt I.2 sentencji decyzji (klauzula nr 1893).

Jak wynika z analizy wyroku SOKiK z dnia 14 maja 2009 r. sygn. akt XVII AmC 235/08, podstawą wpisu klauzuli nr 1893 („Sprzedający może odstąpić od niniejszej umowy i zachować otrzymaną opłatę rezerwacyjną w sytuacji, gdy Kupujący nie przystąpi do podpisania Umowy Deweloperskiej w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 1 i ust. 3”) do Rejestru było naruszenie art. 385³ pkt 13 kc (zapis przewidujący utratę prawa żądania zwrotu świadczenia konsumenta spełnionego wcześniej niż świadczenie kontrahenta, gdy strony wypowiadają, rozwiązują lub odstępują od umowy) i pkt 16 kc (postanowienie nakładające wyłącznie na konsumenta obowiązek zapłaty ustalonej sumy na wypadek rezygnacji z zawarcia lub wykonania umowy). Sąd uwzględnił w sprawie żądanie pozwu w całości (jak należy domniemać, dzieląc jego zasadnicze tezy). Jak wynika z treści samego pozwu, zdaniem powoda kwestionowane postanowienia umowne pozbawiające konsumenta prawa do odzyskania wpłaconej opłaty rezerwacyjnej nie są zgodne z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Umowa w

ocenie powoda, jest sporządzona niesymetrycznie, uwzględnia w każdej sytuacji interes przedsiębiorcy. Nawet w sytuacji niepowodzenia przedsięwzięcia pozwana nie ponosi żadnych konsekwencji finansowych. W przypadku jakichkolwiek trudności po stronie konsumenta i odstąpienia od umowy traci on wniesioną opłatę rezerwacyjną.

Zakwestionowany w niniejszej sprawie w § 3 ust. 2 wzorca umowy pn. „Umowa rezerwacyjna” zapis, zgodnie z którym „*W razie nie zawarcia przez Strony umowy deweloperskiej dotyczącej Lokalu w terminie określonym w § 2, z przyczyn leżących po stronie Klienta, wpłacona przez Klienta opłata rezerwacyjna podlegać będzie przypadkowi na rzecz dewelopera tytułem odszkodowania za wstrzymanie sprzedaży Lokalu Okresu rezerwacji.*”, w sposób tożsamy z wpisanym pod poz. 1893 niedozwolonym postanowieniem umownym, kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Skutkiem działania przedmiotowej klauzuli jest przeniesienie wyłącznie na konsumenta ryzyka finansowego związanego z niezawarciem przyrzeczonej umowy, co czyni niesymetrycznym rozkład wzajemnych praw i obowiązków stron. Konsument w wypadku niezawarcia umowy traci całą opłatę rezerwacyjną i to bez względu na przyczynę zaistnienia trudności, skutkujących brakiem możliwości zawarcia umowy (mogą to być przyczyny niezależne po konsumenta, chociaż „leżące po jego stronie” jak np. leczenie szpitalne i in.).

Tym samym, uprawdopodobniono, iż wymienione w punkcie I poz. 2 sentencji niniejszej Decyzji postanowienie, mieści się w hipotezie klauzuli wpisanej do Rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone. Pomimo odmienności wynikających z użytych zwrotów i wyrazów, stwierdzić należy tożsamość porównywanych zapisów z niedozwoloną klauzulą umowną wpisaną do Rejestru pod poz. 1893.

Ad 3) Naruszenie zbiorowego interesu konsumentów

W myśl art. 24 ust. 1 i 2 pkt 1) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów stosowanie postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone jest praktyką naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Mówiąc o „zbiorowym interesie konsumentów” należy zaznaczyć, iż ustawa o ochronie konkurencji i konsumentów nie podaje jego definicji, wskazując jednak w art. 24 ust. 3, że nie jest nim suma indywidualnych interesów konsumentów. O tym, czy naruszony został interes zbiorowy, nie zawsze przesądza kryterium ilościowe, ponieważ niekiedy jeden ujawniony przypadek naruszenia prawa konsumenta może być przejawem często lub nawet powszechnie stosowanej praktyki naruszającej interes zbiorowy.

W niniejszej sprawie bez wątplenia mamy do czynienia z prawami grupy konsumentów, tj. wszystkich konsumentów będących klientami Spółki, jak i potencjalnych zainteresowanych, którzy mogą zawrzeć z nią umowę w oparciu o wzorzec umowy pn. „Umowa deweloperska” oraz p.n. „Umowa rezerwacyjna”. W rozpatrywanym stanie faktycznym zachowanie nie dotyczy interesów poszczególnych osób, których sprawy mają charakter jednostkowy, indywidualny i nie dający się porównać z innymi, lecz mamy do czynienia z uprawnieniami określonego kręgu konsumentów, których sytuacja jest identyczna i wspólna dla całej, licznej grupy obecnych i przyszłych kontrahentów przedsiębiorcy.

Mając powyższe na względzie, Prezes Urzędu stwierdził, że zostało uprawdopodobnione spełnienie łącznie wszystkich przesłanek niezbędnych dla zakwalifikowania opisanych działań jako praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, określonej w art. 24 ust. 2 pkt 1) ustawy o ochronie (...), co stwierdzono w **pkt I sentencji niniejszej Decyzji**.

4. Zastosowanie art. 28 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów.

Jak wskazano to już w pkt 3.3. niniejszej Decyzji, w warunkach określonych art. 28 ust.1 ustawy *o ochronie (...)* Prezes Urzędu może, w drodze decyzji, nałożyć obowiązek wykonania zobowiązań przyjętych przez przedsiębiorcę. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, ponieważ Spółka zobowiązała się do podjęcia działań zmierzających do zapobieżenia analizowanym naruszeniom, w zakresie wskazanym przez Prezesa Urzędu [treść tych zobowiązań została szczegółowo opisana w pkt 2.6. uzasadnienia niniejszej Decyzji], w tym zmiany kwestionowanych postanowień oraz uzupełnienia wzorców umów w stosownym zakresie. Zakres zobowiązania obejmuje zarówno zmiany we wzorcach umów stosowanych przy nowo podpisywanych umowach, jak i aktualnie obowiązujących. Oznacza to konieczność aneksowania wszystkich umów istniejących w obrocie prawnym

Po zapoznaniu się z propozycją Spółki co do zakresu zmian we wzorcach umownych, Prezes Urzędu uznał, iż przyjęte zobowiązanie uwzględnia zarzuty przedmiotowego postępowania. Treść nowych postanowień, które zastąpią postanowienia objęte zarzutami postępowania, nie budzi wątpliwości co do ich poprawności i zgodności z prawem.

Jednocześnie, mając na względzie złożone przez Spółkę zobowiązanie oraz jego kontrahentów, Prezes UOKiK zobowiązał ww. przedsiębiorcę do zawierania umów na podstawie zmienionych wzorców umów oraz aneksowania wszystkich umów obowiązujących w dniu wydania niniejszej Decyzji - w terminie 14 dni od daty jej uprawomocnienia się.

Prezes Urzędu oznaczył początek biegu terminu na wykonanie zobowiązań przez Spółkę, przyjmując jako zdarzenie początkowe fakt uprawomocnienia się, nie zaś doręczenia decyzji. Powodem tego stanowiska jest zagwarantowanie Spółce realnej ochrony jej prawa do złożenia odwołania od decyzji (skuteczność ochrony prawnych interesów Spółki mogłaby być zagrożona w razie konieczności wcześniejszego wykonania obowiązków nałożonych niniejszą decyzją).

5. Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II sentencji decyzji.

Zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, w decyzji wydanej na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu nakłada na przedsiębiorcę obowiązek złożenia w wyznaczonym terminie informacji o stopniu realizacji zobowiązań.

Za termin wystarczający do realizacji tego obowiązku Prezes Urzędu uznał jeden miesiąc od daty uprawomocnienia się decyzji.

W związku z powyższym, należało orzec jak w pkt II sentencji decyzji.

Stosownie do treści art. 81 ust. 1 ustawy *o ochronie (...)*, w związku z art. 479²⁸ § 2 *k.p.c.*, od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Sądu Okręgowego w Warszawie - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w terminie dwutygodniowym od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów - Delegatury Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów we Wrocławiu.

Otrzymuje:

TN Stabłowice sp. z o.o. – sp. k.
ul. Ksawerego Liskiego 7
50 – 345 Wrocław

**Z up. Prezesa Urzędu
Ochrony Konkurencji i Konsumentów
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu
Zbigniew Jurczyk**